



Warszawa, 3 grudnia 2018 r.

Sygn. akt KR III R 14/18

DECYZJA nr KR III R 14/18

Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2018 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia października 2008 r., nr .
dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 53, z obrębu 5-03-07

z udziałem: Miasta Stołecznego Warszawy, M S. , K G

W, K M, K M J R, N

P; C , J; C S D, B J

P M K P. sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w W; oraz
prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b oraz pkt 5 w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r. poz. 718 ze zm.) w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. z dnia 21 listopada 1945 r., Nr 50, poz. 279 ze zm.)

orzeka:

**uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia października 2008 r.,
nr i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego
rozpatrzenia.**

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją ds. reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 16a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2017 r., poz. 718 ze zm., dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 7 maja 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie w sprawie o sygn. akt KR III R 14/18 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia października 2008 r., nr , ustanawiającej na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9168 gruntu o powierzchni m², położonego w Warszawie przy ulicy Mazowieckiej 12, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 53 w obrębie 5-03-07, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie hip. nr).

Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 7 maja 2018 r. sygn. akt KR III R 14/18, Komisja zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. W wykonaniu wymienionego postanowienia Komisja o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego zawiadomiła strony, tj.: Miasto Stołeczne Warszawa, M S , K G W K , M K M J , R N prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu.

Wyżej wskazane postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 9 maja 2018 r.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie. Postanowienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 lipca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 lipca 2018 r., ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy do dnia 7 września 2018 r. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 13 lipca 2018 r.

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiła dodatkowo o wszczęciu niniejszego postępowania strony: J P, M K i P sp. z o.o. z siedzibą w W. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 9 maja 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 4 września 2018 r., wyznaczono nowy termin rozpatrzenia sprawy do dnia 30 listopada 2018 r. ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 7 września 2018 r.

W dniu 12 września 2018 r., Komisja dodatkowo zawiadomiła o niniejszym postępowaniu strony: P C, J, C, S D B. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 13 września 2018 r.

Postanowieniami z dnia 17 września 2018 r. oraz z dnia 20 września 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność:

- ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9168 gruntu o powierzchni m², położonego w Warszawie przy ulicy Mazowieckiej 12, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 53 w obrębie 5-03-07.

- ustalenia wartości rynkowej budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mazowieckiej 12, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 53 w obrębie 5-03-07,

na dzień: października 2008 r. (tj. w dacie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ oraz lipca 2010 r. (tj. w dacie sprzedaży roszczeń), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Postanowienia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniach 20 i 21 września 2018 r.

Zawiadomieniem ogłoszonym w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 listopada 2018 r. na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości. Stan faktyczny i prawny nieruchomości do 1949 r.

Nieruchomość przy ul. Mazowieckiej 12 oznaczona numerem hip. _____ znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279; dalej: dekret). Zgodnie z art. 1 powołanego dekretu, grunt przeszedł na własność Gminy m. st. Warszawy. Budynek przy ul. Mazowieckiej 12 istniał przed wybuchem II Wojny Światowej i w jej trakcie został zniszczony. Po zakończeniu wojny na gruncie przy ul. Mazowieckiej 12 znajdował się: budynek frontowy, dwutraktowy, murowany, wypalony, mury zburzone do parteru, oficyna prawa i lewa, murowane, jednotraktowe, o 3 kondygnacjach, wypalone, oficyna poprzeczna, murowana, jednotraktowa o 2 kondygnacjach, wypalona.

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Mazowieckiej 12, oznaczona dawnym hip. nr _____ znajduje się obecnie w obrębie 5-03-07 i w jej skład wchodzi: działka ewidencyjna nr 53, działka ewidencyjna nr 54 oraz część działki ewidencyjnej nr 55 stanowiącej własność Gminy Warszawa-Centrum na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego nr _____ z dnia _____ maja 1992 roku.

Zgodnie ze świadectwem nr _____ z dnia _____ października 1945 r. Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie oraz zaświadczeniem nr _____ ; z dnia _____ kwietnia 1948 r. sporządzone w Oddziale Hipotecznym Sądu Grodzkiego w Warszawie tytuł

własności nieruchomości uregulowany był jawnym wpisem na imię J. [redacted], D. [redacted] R. [redacted].

Zaopatrzonym w tytuł wykonawczy orzeczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział I z dnia [redacted] października 1945 r. w sprawie [redacted], przywrócono J. [redacted] D. [redacted] R. [redacted] posiadanie nieruchomości. Fakt wprowadzenia osoby uprawnionej w posiadanie gruntu ujęto w treści protokołu sporządzonego w dniu 13 grudnia 1945 r. W treści dokumentu odnotowano: „Wojewódzki Oddział T.Z.P. (Tymczasowego Zarządu Państwowego - przyp. MK) w Warszawie wprowadza niniejszym ob. J. [redacted] D. [redacted] R. [redacted] w posiadanie całej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej nr 12, nr hip. [redacted] i składających się z murowanego domu w stanie zupełnie zniszczonym. Uprawniony obywatel wyżej wymieniona potwierdza fakt wprowadzenia w posiadanie nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12.”

2. Wnioski dekretowe i objęcie gruntu w posiadanie przez gminę

Objęcie gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 31 lipca 1947 r. W Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Nr 13 z dnia 31 lipca 1947 r. zamieszczono ogłoszenie o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy. Pod poz. 131 zawarto informację o objęciu w posiadanie nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12, oznaczonej numerem hipotecznym [redacted], należącej uprzednio do J. [redacted] D. [redacted] R. [redacted]. Termin złożenia wniosku przez byłych właścicieli upływał w dniu stycznia 1948 roku.

Adwokat Z. [redacted] Z. [redacted] jako pełnomocnik D. [redacted] J. [redacted] R. [redacted] złożyła wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w dniu 25 lutego 1948 roku. Następnie wystąpiła do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Gruntami z podaniem o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu.

Prezydent m.st. Warszawy w dniu [redacted] kwietnia 1948 r. w sprawie [redacted] przywrócił J. [redacted] R. [redacted] termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12. nr hip. [redacted]. Tego samego dnia, pod sygnaturą [redacted], Zarząd Miejski w promesie przyrzekł właścicielce hipotecznej przyznać własność czasową terenu pod warunkiem m.in. uporządkowania terenu i wybudowania fundamentu do 1 czerwca 1948 r., wykonania budynku w stanie surowym do 31 grudnia 1948 r., całkowitego wykończenie budynku do 31 grudnia 1949 r.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia kwietnia 1949 r. Prezydent m.st. Warszawy w sprawie odmówił przyznania J: R prawa własności czasowej do gruntu i jednocześnie stwierdził, że wszystkie budynki położone na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, zaś objęcie gruntów nastąpi 9 kwietnia 1949 o godz. 10.00. W uzasadnieniu wskazano, iż J R nie wywiązała się ze zobowiązań wynikających z promesy z kwietnia 1948 r. w której Zarząd Miejski przyrzekł właścicielce hipotecznej przyznać własność czasową terenu pod warunkiem m.in. wykonania budynku w stanie surowym do 31 grudnia 1948 r. Jak ustalono, termin nie został dochowany. J R wnioskuje o prolongatę. Ponadto dokonała cesji praw do parteru budynku na rzecz innego podmiotu oraz poszukiwała wykonawców, jak też potencjalnych nabywców praw do nieruchomości. J D R nie spełniła warunków promesy na odbudowę budynku.

Decyzją z dnia maja 1949 r. w sprawie Ministerstwo Odbudowy Departament Administracji Budowlanej uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydenta m.st. Warszawy odmawiające przyznania J R własności czasowej gruntu, orzekając równocześnie, iż budynek uznaje się za nie naprawiony w rozumieniu art. 7 ust. 3 dekretu, ponieważ dotychczasowa właścicielka wykonała 40 % prac.

Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie Wydział Gospodarki Mieszkaniowej orzeczeniem administracyjnym nr z dnia marca 1952 roku odmówiło J R przyznania prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

W wykonaniu ww. orzeczenia administracyjnego protokolarne objęcie w posiadanie budynków znajdujących się na posesji przy ul. Mazowieckiej 12 na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło dnia 15 lipca 1952 r.

Również w oparciu o ww. orzeczenie administracyjne z dnia marca 1952 r. Sąd Powiatowy dla Warszawy Pragi Wydział III Ksiąg Publicznych w dniu marca 1956 r. dokonał wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Następnie grunt wraz z budynkiem (z wyłączeniem sprzedanych najemcom lokali mieszkalnych) stał się z dniem 27 maja 1990 r. własnością Dzielnicy-Gminy Warszawa Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzją nr z dnia czerwca 1992 r.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 1994 r. Nr 48, poz.195) grunt przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkiem (z wyłączeniem sprzedanych najemcom lokali mieszkalnych) stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum.

3. Dziedziczenie

Właścicielka hipoteczna J D R zmarła w dniu grudnia 1971 r. w Warszawie. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w W z dnia maja 1991 r., o sygn. akt spadek po J D R na podstawie ustawy nabyła córka A Z F w całości.

Spadek po A Z F, zmarłej w dniu maja 2005 r. w Warszawie, na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 28 października 2003 r., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w W w dniu września 2005 r., nabył M R S w całości, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia października 2005 r., sygn. akt .

4. Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie oraz Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Warszawie

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z września 1999 r., stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia marca 1952 r. jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia maja 2007 r., nr odmówił ustanowienia M S (następcy prawnemu dawnej właścicielki) prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12, oznaczonego dawnym nr hip. . Podstawą decyzji odmawiającej przyznania prawa użytkowania wieczystego było stwierdzenie faktu złożenia wniosku dekretowego po upływie 6-miesięcznego terminu wynikającego z art. 7 ust. 1 dekretu. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została utrzymana w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją .

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia kwietnia 2008 r., sygn. akt . uchylił decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia października 2007 r., nr oraz uchylił decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia maja 2007 r.

W uzasadnieniu wyroku stwierdził, że Prezydent m.st. Warszawy nie dokonał jednoznacznych ustaleń, kiedy gmina skutecznie pod względem prawnym objęła przedmiotowy grunt w posiadanie. Wskazał, że powyższa okoliczność ma rozstrzygające znaczenie dla ustalenia, czy wniosek dekretowy został wniesiony w przepisany terminie.

5. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy

Decyzją nr z dnia października 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9168 części gruntu o powierzchni m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 53 w obrębie 5-03-07, uregulowanego w księdze wieczystej nr , położonego w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12 na rzecz M S Ponadto odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,0832 części powyższego gruntu, oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr znajdujących się w budynku przy ul. Mazowieckiej 12. Ustalił również czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w wysokości 709,60 zł netto.

Prezydent m.st. Warszawy stwierdził, że przy stosowaniu reżimu przewidzianego Rozporządzeniem Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. z 1946 r. Nr 16, poz. 112; dalej: rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r.) w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu, termin do formułowania roszczeń w trybie dekretowym upływał w dniu 31 stycznia 1948 r. Prezydent m.st. Warszawy podkreślił niedochowanie obowiązku statuowanego przepisem § 5 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r., zatem niepowiadomienie przez władze komunalne o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie przez Gminę Warszawa w miarę posiadania danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej. Takie zachowanie potraktowano jako rażące naruszenie wspomnianego przepisu aktu wykonawczego. W efekcie, w ocenie Prezydenta m.st. Warszawy, nie doszło do skutecznego objęcia gruntu w posiadanie przez Gminę na podstawie przepisów wykonawczych do art. 7 dekretu z dnia 7 kwietnia 1946 r. Prezydent m.st. warszawy stwierdził, że w rozpoznawanym

przypadku zastosowanie znajdowały przepisy rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.). W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy objęcie nastąpiło w związku z ogłoszeniem zamieszczonym w Dzienniku Urzędowym Nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 1948 r. W decyzji przeprowadzono poparte poglądami wyrażanymi w orzecznictwie sądowym wnioskowanie wskazujące na uchybienie proceduralnej natury, skutkujące niemożnością uznania za skuteczne objęcia gruntu na mocy przepisów Rozporządzenia z 1946 r. Wskazano na orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 04.04.2008 r.

(publ. LEX nr), Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 01.01.2002 r. w sprawie , oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 05.05.2004 r. w sprawie (publ. w LEX nr). Nadto wzięto pod uwagę pogląd wyrażony w wyroku w przedmiotowej sprawie, wydanym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygnaturze dniu kwietnia 2008 r., którym to uchylono decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia stycznia 2008 r. w sprawie oraz decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia maja 2007 r. nr mocą których odmówiono ustanowienia prawa własności czasowej następcy prawnemu właścicielki wykazanej w księdze hipotecznej z uwagi na niedochowanie materialnoprawnego terminu sformułowania żądania opierającego się na treści regulacji z przepisu art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

6. Sprzedaż roszczeń

Aktem notarialnym Rep. A nr z dnia lipca 2010 r. (kancelaria notarialna not. J R , M S: (uprawniony z decyzji nr , reprezentowany przez działającego w jego imieniu i na jego rzecz J P zbył udział wynoszący 1/2 części całości przysługujących praw i roszczeń wynikających z art. 7 dekretu wraz z udziałem w prawach do budynków oraz wszelkie prawa i roszczenia z innego tytułu w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12, hip. nr po połowie, tj. po 1/4 części: J P i P spółce z o.o. reprezentowanej przez M B. za łączną kwotę 20.000 zł.

Kolejnym aktem notarialnym Rep. A nr _____ z tej samej daty (kancelaria notarialna not. J. _____ R. _____) J. _____ P. _____ przysługującego mu udziału 1/4 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości hip. _____ wraz z prawami do budynków, sprzedał na rzecz M. _____ K. _____ połowę swojego udziału, tj. 1/8 części z całości praw i roszczeń, za kwotę 5.000 zł.

Dotychczas nie zawarto w przepisanej prawem formie stosownej umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu wchodzącego w skład dawnej nieruchomości hipotecznej nr _____

7. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tj.: akt Miasta Stołecznego Warszawy – Mazowiecka 12 (3 tomy, 4 teczki oraz 1 plik), akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu sprawy pozakarnej o sygn. _____

oraz _____, akt SKO w Warszawie o sygn. _____

_____ akt Sądu Rejonowego _____
w W _____ sygn. akt _____ operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. _____ M. _____ z dnia _____ października 2018 r. (1 tom), odpisu dawnej księgi hipotecznej nr _____ przedstawionego przez Sąd Rejonowy _____
w W _____

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem zasady prawdy obiektywnej, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasową właścicielkę**

1.1. Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego

właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

1.2. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide: wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r., (sygn. akt III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83): „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”.

1.3. Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące

zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym – wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

1.4. Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu października 2008 r. decyzję nr nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

1.5. Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne – ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł rozstać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany

sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.:<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy – dla skuteczności wniosku – musieli być posiadaczami gruntu”. Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)”. (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

1.6. Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy – zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret – Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (corpus) określa również element woli – zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania

prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu – Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (*animuspossidendi rem pro alieno, animumdetendi*). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (*corpus*), które przedstawia się – na zewnątrz – tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu – Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić *corpus*. „*Corpus* oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie – podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r.), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i

samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, www.trybunal.gov.pl, OTK Seria A 2016, poz. 66).

Przytoczone powyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że Trybunał utożsamiał spełnienie warunku „posiadania gruntu” z faktycznym władztwem nad nieruchomością objętą działaniem dekretu. Należy mieć jednak na uwadze, że ówczesne przepisy nie zawierały kategorii dotyczącej posiadania samoistnego ani zależnego, lecz zgodnie z koncepcją romańską – posiadanie rzeczy (prawa własności) i praw tj. posiadania w zakresie innych praw niż własność.

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCp 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony podlegał on odrzuceniu, jako pochodzący od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

1.7. Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu jest następstwem wprowadzenia do systemu prawa zasady, iż majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały (tak art. 1 ust 1 ustawy Krajowej Rady Narodowej z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych [Dz.U. Nr 17 poz. 97] i art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich [Dz.U. Nr 13 poz. 87]). Wolą prawodawcy było zatem przyznanie roszczenia restytucyjnego wnioskodawcom, którzy – mimo przejścia własności gruntu na podmiot publiczny i mimo formalnego objęcia przezeń gruntu w posiadanie – zachowali faktyczne władztwo nad

gruntem. W założeniu prawodawcy zatem roszczenie nie przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi, jeśli nie władał gruntem. Faktyczne władztwo nad gruntem mogło przejawiać się w różny sposób, przykładowo poprzez (współ)decydowanie i (współ)finansowanie odbudowy, zachowanie lokalu i zamieszkiwanie w nim, płacenie danin publicznych. Dlatego o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku tych dawnych właścicieli, którzy pomimo wydania dekretu warszawskiego i formalnym objęciu w posiadanie gruntu przez Gminę m.st. Warszawę, władali na dzień złożenia wniosku dekretowego gruntem, jakby byli ich posiadaczami, płacąc podatki i spełniając inne świadczenia, pobierając pożytki z tego gruntu jak np. czynsze (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22). Jednocześnie stwierdzić można, że „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela – ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu, miała na dzień złożenia wniosku dekretowego pozycję posiadacza prawa (art. 296 § 2 dekretu – Prawo rzeczowe; obecnie posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 k.c.” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15).

1.8. W wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „dekret ten, chociaż restrykcyjny dla właścicieli nieruchomości, to jednocześnie ustanawiał sztywne reguły, w których należało uwzględnić wnioski o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.” (vide wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00). Po pierwsze, dotychczasowy właściciel musiał posiadać grunt w dacie złożenia wniosku w przypisanym prawem terminie. Po drugie, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dawało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (tak: wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, opubl. LEX nr 81770). O ile druga z przesłanek pozostaje w chwili obecnej poza sferą zainteresowania, to kwestia posiadania gruntu ma wpływ na prawidłowość wnioskowania w sprawie niniejszej. Z posiadaniem gruntu związane było immanentnie uprawnienie przyznane właścicielowi do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu.

1.9. Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce restrykcyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem – uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ

właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie im prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępująca ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela – było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule *„Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?”*, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania/>).

1.10. Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny. Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np: Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo

własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy. Uznać, zatem należy, że doszło do naruszenia zasady prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych właścicieli w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkowania wieczystego, zostały spełnione. Brak prawidłowego uzasadnienia decyzji uniemożliwia ustalenie, czy organ nie przekroczył granic przyznanego mu uznania administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 28 lipca 1995 r., III SA 1329/94, „Wokanda” 1996, nr 3, s. 28; wyrok NSA z dnia 8 września 1998 r., IV SA 893/97, LEX nr 45905; wyrok NSA z dnia 23 października 1998 r., I SA/Ka 225/97, Biul. Skarb. 1999, nr 1, poz. 20). Należy zwrócić przy tym uwagę, iż dowody zebrane w sprawie, a zwłaszcza dokumenty urzędowe, nie mogą zastępować uzasadnienia decyzji. Organ administracji, uzasadniając decyzję, może powoływać się na dowody zebrane w sprawie, jednakże nie zwalnia to go z obowiązku przedstawienia własnego stanowiska w sprawie i podania motywów tego stanowiska (por.: wyrok NSA z dnia 17 października 1995 r., SA/Lu 2230/94, LEX nr 26996; tezę trzecią wyroku NSA z dnia 7 sierpnia 1996 r., SA/Gd 1167/95, „Serwis Podatkowy” 1999, nr 4, s. 64; tezę drugą wyroku NSA z dnia 28 maja 1998 r., I SA/Łd 1269/96, LEX nr 35968; tezę drugą wyroku NSA z dnia 17 sierpnia 1998 r., IV SA 615/97, LEX nr 45910; tezę drugą wyroku NSA z dnia 22 września 1998 r., I SA/Łd 1270/96, LEX nr 37597). Uzasadnienie decyzji przez organ powinno zatem umożliwić organowi nadzoru oraz sądowi administracyjnemu sprawdzenie prawidłowości toku rozumowania organu wydającego decyzję oraz motywów rozstrzygnięcia.

1.11. W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez Prezydenta m.st. Warszawy poprzez wydanie w dniu października 2008 r. decyzji reprivatyzacyjnej nr pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

2. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem zasady prawdy obiektywnej poprzez dowolne oraz nieznajdzące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że Zarząd Miejski m.st. Warszawy był w posiadaniu danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu na moment ogłoszenia o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie

2.1. Komisja ustaliła, że w toku postępowania prowadzonego z wniosku dekretowego Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepis art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu oraz w zw. z art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r., poz. 1302 – dalej p.p.s.a.), poprzez dowolne oraz nieznajdzące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że Zarząd Miejski m.st. Warszawy był w posiadaniu danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu na moment ogłoszenia o objęciu gruntu w posiadanie.

Adwokat Z Z złożyła w dniu 25 lutego 1948 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej. Wskazała, że jej mocodawczyni J D R jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. Mazowieckiej 12 nr hip . Do wniosku dołączono świadectwo hipoteczne, protokół wprowadzenia w posiadanie oraz opinię urbanistyczną. Pełnomocnik jako własny adres zamieszkania podał: ul. , a jako adres zamieszkania J D R ul. .

Następnie adw. Z Z w imieniu J D R wystąpiła do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Gruntami z podaniem o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o prawo własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że w postępowaniu o przejęcie przedmiotowej nieruchomości nie brała udziału, ani też nie została o nim zawiadomiona – podobnie jak jej mocodawczyni. Pełnomocnik przedwojennej właścicielki z powodu złego stanu zdrowia w tym okresie nie mogła śledzić ogłoszeń ukazujących się w Dzienniku Urzędowym Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy i w związku tym nie złożyła w terminie podania o prawo własności czasowej. Jednocześnie zapewniła, że jej mocodawczyni zebrała odpowiednie fundusze i jest gotowa zobowiązać się do przystąpienia do odbudowy niezwłocznie po zatwierdzeniu planów i jeszcze w tym roku odbudować budynek w stanie surowym. Wskazała, że przywrócenie terminu do złożenia podania o przyznanie własności czasowej nie tylko nie narusza interesu społecznego ale również przyczyni się do szybszej

odbudowy Stolicy. Do wniosku dołączono pełnomocnictwo z dnia 4 października 1945 r. udzielone przez J. R. do prowadzenia wszystkich jej spraw.

2.2. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę, zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej. W art. 4 dekretu zawarte było upoważnienie dla Ministra Odbudowy, który w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej miał określić terminy i tryb obejmowania w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów określonych w art. 1 tego dekretu. W wykonaniu tego upoważnienia Minister Odbudowy wydał w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r. Przepisy tego rozporządzenia przewidywały wieloetapowy proces obejmowania gruntów, które mogło się odbyć z urzędu bądź na wniosek właściciela (§ 2 ust. 1). Rozporządzenie z dnia 7 kwietnia 1946 r. zostało zastąpione rozporządzeniem z dnia 27 stycznia 1948 r., które weszło w życie z dniem 10 lutego 1948 r. Przepisy nowego rozporządzenia znacznie uprościły procedurę obejmowania gruntów stanowiąc, że obejmowanie w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy gruntów na obszarze tej gminy, nie objętych dotychczas w posiadanie na podstawie rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. następuje w drodze ogłoszenia Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, podanych do publicznej wiadomości przez zamieszczenie w organie urzędowym Zarządu Miejskiego i w jednym z poczytnych pism codziennych, wydawanych w Warszawie oraz przez rozplakatowanie. Przepis § 3 rozporządzenia wprowadzał zasadę, w myśl której grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie.

Tryb objęcia przez gminę gruntów w posiadanie zgodnie z rozporządzeniem z 7 kwietnia 1946r., rozpoczynało ogłoszenie Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy (§ 3 ust. 1). Ogłoszenie to powinno było zawierać:

1) dokładne oznaczenie gruntów przez określenie w miarę możliwości numerów hipotecznych oraz imion i nazwisk dotychczasowych właścicieli, a także innych cech potrzebnych do oznaczenia gruntów,

2) termin oględzin nieruchomości,

3) wezwanie dotychczasowego właściciela i innych osób zainteresowanych do wzięcia udziału w oględzinach.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 wymienionego rozporządzenia termin oględzin nieruchomości miał być tak wyznaczony, aby oględziny odbyły się najwcześniej po upływie 14 dni od dnia wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie).

W kolejnym etapie Zarząd Miejski zobowiązany był do zawiadomienia o przystąpieniu do obejmowania gruntu w posiadanie dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej. Wskazany obowiązek nie miał charakteru bezwzględnego bowiem zdeterminowany był wiedzą organu o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu lub osoby jego prawa reprezentującej (§ 5 ust. 1).

W wyniku przeprowadzonych oględzin sporządzano protokół. Zgodnie z § 8 ust. 1 tego rozporządzenia grunt uważa się za objęty w posiadanie - w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu z dniem dokonania przez Zarząd Miejski ogłoszenia o sporządzonym protokole w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

2.3. Zdaniem Komisji Prezydent m.st. Warszawy nieprawidłowo wykonał zalecenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia kwietnia 2008 r., sygn. akt

. Sąd uchylił decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia października 2007 r. nr oraz decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia maja 2007 r., nr odmawiającą ustanowienia prawa użytkowania wieczystego z uwagi na złożenie wniosku dekretowego z uchybieniem terminu. Sąd rozważał czy Gmina skutecznie objęła grunt w posiadanie; które przepisy – rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. czy rozporządzenia z dnia 27 stycznia 1948 r. – winny znaleźć zastosowanie, a ponadto, czy organy dopełniły formalności związanych z powiadomieniem dotychczasowego właściciela hipotecznego o terminie objęcia gruntu w posiadanie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że Prezydent m.st. Warszawy nie dokonał jednoznacznych ustaleń, kiedy gmina skutecznie pod względem prawnym objęła przedmiotowy grunt w posiadanie. Stwierdził, że kwestia ta winna zostać w tej sprawie istotnie, rzetelnie zbadana, bowiem ma ona rozstrzygające znaczenie dla ustalenia, czy wniosek dekretowy został w tej sprawie wniesiony w przepisany terminie.

Rozpoznając ponownie sprawę Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych działań mających na celu ustalenie, czy na moment ogłoszenia o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie Zarząd Miejski posiadał dane pełnomocnika lub jego mocodawcy. Co więcej, Prezydent m.st. Warszawy w decyzji z dnia października 2008 r. zawarł bezpodstawne stwierdzenie: „W aktach sprawy znajduje się protokół spisany w dniu 16 grudnia 1945 r. przy udziale m.in. J R Wyżej opisana sytuacja potwierdza, że adres

zamieszkania właściciela nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12 znany był Zarządowi Miejskiemu w m.st. Warszawie przed przystąpieniem do objęcia przedmiotowej nieruchomości i brak powiadomienia właścicielki o obejmowaniu tej nieruchomości w posiadanie przez gminę m. st. Warszawy - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1947 r. - nie wynikał z trudności w uzyskaniu tego adresu.”

Komisja pragnie podkreślić, że w aktach sprawy co prawda znajduje się protokół Wojewódzkiego Oddziału Tymczasowego Zarządu Państwowego datowany na dzień 12 grudnia 1945 r. wprowadzający w posiadanie J. R., jednakże w dokumencie nie widnieje adres J. R., ani nie wynika z niego, by Zarząd Miejski posiadał informacje o miejscu zamieszkania właścicielki hipotecznej. Co więcej, powyższy dokument stanowił załącznik do wniosku o przyznanie prawa własności czasowej i został złożony do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy w dniu 25 lutego 1948 r. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dokumentów wskazujących na fakt posiadania wiedzy o adresie adw. Z. oraz jej mocodawczyni J. R. przed upływem terminu do złożenia wniosku dekretowego, tj. przed 31 stycznia 1948 r. Jednocześnie w aktach sprawy znajduje się dokument pełnomocnictwa, złożony również w dniu 25 lutego 1948 r. jako załącznik do wniosku o przywrócenie terminu, z którego wynika, że właścicielka hipoteczna od dnia 4 października 1945 r. była reprezentowana przez adw. Z. Trudno zatem uznać, że profesjonalny pełnomocnik nie posiadał wiedzy o skutkach wejścia w życie dekretu oraz o sposobie obejmowania przez gminę w posiadanie gruntów warszawskich. Pełnomocnik zresztą we wniosku o przywrócenie terminu do złożenia wniosku dekretowego sama przyznaje, że powodem uchybienia terminu była jej choroba. W piśmie tym brak jest zarzutów dotyczących nieprawidłowości objęcia gruntu położonego przy ul. Mazowieckiej 12 w posiadanie przez Miasto Stołeczne Warszawa.

2.4. Prezydent m.st. Warszawy ustanawiając użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12 całkowicie pominął wskazane powyżej okoliczności sprawy i nie zrealizował wytycznych zawartych w wydanym w sprawie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia kwietnia 2008 r., sygn. akt

Organ podzielił poglądy prawne sądów administracyjnych związane z nieskutecznością objęcia nieruchomości w posiadanie przez gminę, nie porównując stanów faktycznych spraw w których orzekały sądy, ze stanem faktycznym rozpoznawanej sprawy. Prezydent m.st. Warszawy po zacytowaniu treści orzeczeń: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia stycznia 2002 r. w sprawie Wojewódzkiego

Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia maja 2004 r. w sprawie o sygn. akt , Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia stycznia 2008 r. w sprawie , Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia grudnia 2006 r. w sprawie o sygn. akt wyraził pogląd o nieskuteczności objęcia gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy wedle przepisów rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. W konsekwencji powyższego organ w sposób dowolny wywiódł, że termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływałby wówczas w dniu 25 maja 1949 r. co powoduje, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w terminie.

3. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej

3.1. Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła również przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., stanowiąca podstawę do wydania decyzji uchylającej decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia, gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

3.2. W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia do stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

3.3. Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowe jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes, dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słusność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa. [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładnia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego Tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być – w ramach odesłań poprzez klauzule generalne – kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej przeszły w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na

konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003r., „jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej.” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Natomiast eliminowanie rozstrzygnięć rażąco sprzecznych z prawem zawsze leży w interesie społecznym.

3.4. Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczenia wynikającego z dwóch umów sprzedaży roszczeń i praw z dnia lipca 2010 r., zgodnie z treścią art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

3.5. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłą A M z dnia października 2018 r. wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Mazowieckiej 12, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 53, obręb 5-03-07, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr według stanu faktycznego i prawnego na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia października 2008 r. wynosi 5.246.756 zł.

Beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej M S aktem notarialnym Rep. A nr z dnia lipca 2010 r., zbył udział wynoszący 1/2 części całości przysługujących mu praw i roszczeń wynikających z art. 7 dekretu wraz z udziałem w prawach do budynków, z innego tytułu w odniesieniu do nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12, hip. nr po połowie, tj. po 1/4 części, J P i P: spółce z o.o. reprezentowanej przez M B i za łączną kwotę 20.000 zł.

Kolejnym aktem notarialnym Rep. A nr z tej samej daty J P z przysługującego mu udziału 1/4 części w prawach i roszczeniach do nieruchomości hip.

wraz z prawami do budynków, sprzedał na rzecz M K ołowę swojego udziału, tj. 1/8 części z całości praw i roszczeń, za kwotę 5.000 zł.

Oznacza to, że M. S. zbył prawa i roszczenia do połowy nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12 za niecałe 1% realnej wartości nieruchomości.

3.6. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): „rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości”.

W konsekwencji należy stwierdzić, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym. Została zatem spełniona przesłanka przewidziana w art. 30 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

4. Naruszenie przez organ prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym

4.1. Komisja uznała, że Prezydenta m. st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady umożliwi wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ się kierował (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczących się przed Prezydentem m. st. Warszawy postępowaniach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Mazowieckiej 12 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Mazowieckiej 12, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym 53 z obrębu ewidencji gruntów nr 5-03-07.

Naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu powoduje jego wadliwość która z uwagi na wagę konsekwencji prawnoprocesowych powyższego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprzywatyzacyjnego stwarza konieczność eliminacji z obrotu prawnego decyzji reprzywatyzacyjnej

4.2. Prezydent m. st. Warszawy wydając decyzję w dniu października 2008 r., nr , uznał za stronę postępowania jedynie spadkobiercę wnioskodawcy dekretowego, nie uwzględniając natomiast właścicieli wyodrębnionych lokali.

Jak wynika z akt sprawy, w dniu października 2008 r., tj. w dniu wydania przez organ decyzji nr , współużytkownikami wieczystymi działki o numerze ewidencyjnym 53 byli właściciele wyodrębnionych lokali nr . Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w toku postępowania ustalono, że w budynku znajdują się wyodrębnione lokale. Świadczy o tym pkt 2 decyzji, w którym odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego właścicielom lokali mieszkalnych nr znajdujących się w budynku przy ul. Mazowieckiej 12”.

Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 892). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą NSA (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył NSA w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

5. Podstawy uchylenia decyzji reprivatyzacyjnej w całości

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
- 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
- 3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić, albo
- 5) umarza postępowanie rozpoznawcze;
- 6) rozpoznaje wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1 ww. ustawy Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
- 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1

dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

Według Komisji, w sprawie zaistniały przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b oraz pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W konsekwencji Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości. Komisja wyjaśnia, że dla wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej wystarczające było stwierdzenie tylko jednej przesłanki uregulowanej w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy. W niniejszej sprawie za uchyleniem decyzji reprivatyzacyjnej przemawiało jednak więcej powodów, co zostało wykazane powyżej.

Po pierwsze, decyzja z dnia października 2008 r., nr została wydana pomimo nieustalenia przez Prezydenta m.st. Warszawy posiadania przez dotychczasowego właściciela, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Po drugie, decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem zasady prawdy obiektywnej poprzez nieznajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym uznanie, że Zarząd Miejski m.st. Warszawy był w posiadaniu danych o miejscu pobytu

dotychczasowego właściciela gruntu na dzień złożenia wniosku dekretowego (§ 5 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r.).

Po trzecie, w badanej sprawie przeniesienie roszczeń do nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12, działka nr 53 w Warszawie było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, gdyż beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej M S zbył prawa i roszczenia do połowy nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12, za niecałe 1% realnej wartości nieruchomości.

Po czwarte Prezydent m. st. Warszawy naruszył prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, gdyż pominął współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Mazowieckiej 12, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym 53 z obrębu ewidencji gruntów nr 5-03-07.

Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

6. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W myśl wskazanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

W płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a.

Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie przy ul. Mazowieckiej 12, działka nr 53 nie została zbyta na rzecz osób trzecich. Nie zawarto także umowy o oddanie ww. gruntu w użytkowanie wieczyste. Jak wynika z działu II księgi wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych dla przedmiotowej nieruchomości, jedynym właścicielem nieruchomości jest w dalszym ciągu Miasto Stołeczne Warszawa. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

7. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy

7.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrzywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wskazany w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrot „konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”, jest zwrotem o charakterze dyskrecjonalnym i stwierdzenie tej okoliczności oznacza konieczność przeprowadzenia przez organ (Prezydenta m.st. Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części. Opierając się na utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych, należy wskazać, że wydanie przez Komisję decyzji kasacyjnej jest dopuszczalne w przypadku, gdy zostaną spełnione określone w niej przesłanki: wydanie decyzji z naruszeniem przepisów postępowania oraz uznanie, że konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

7.2. Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania oraz niezbadanie, czy Zarząd Miejski m.st. Warszawy był w posiadaniu danych o miejscu pobytu dotychczasowego właściciela gruntu na moment

ogłoszenia o przystąpieniu do objęcia gruntu w posiadanie, ma bezpośredni wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

7.3. Przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego i terminowości złożenia wniosku dekretowego oraz negatywnej przesłance dotyczącej korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela w sposób dający się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Z dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka posiadania była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości ul. Mazowieckiej 12, działka nr 53, nie odniesiono się do kwestii posiadania na dzień złożenia wniosku dekretowego.

7.4. Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

8. Okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy

Organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego z dnia 25 lutego 1948 r. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Mazowieckiej 12, działka nr 53, będzie obowiązany wyjaśnić okoliczności istotne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Po pierwsze, Prezydent m.st. Warszawy powinien przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez pierwotnego właściciela nieruchomości.

Poczynione ustalenia powinny znaleźć stosowne odzwierciedlenie w treści decyzji Prezydenta m.st. Warszawy.

Po drugie, przy ponownym rozpatrzeniu sprawy organ administracji publicznej powinien zastosować się do wskazań wynikających z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia kwietnia 2008 r., sygn. akt W związku z tym Prezydent m.st. Warszawy powinien w sposób rzetelny ustalić dzień objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, mając na względzie treść rozporządzenia z dnia 7 kwietnia 1946 r. oraz rozporządzenia z dnia 27 stycznia 1948 r.

Po trzecie, wobec ustaleń poczynionych przez Komisję, podczas ponownego rozpoznania organ powinien przeprowadzić dowód z pełnej treści odpisów wszystkich aktów notarialnych, stanowiących podstawę przenoszenia praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej. Niezbędne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych towarzyszących zawarciu umów z . lipca 2010 r. Przede wszystkim należy uwzględnić okoliczność, iż umowy te dotyczyły roszczeń przedwojennych właścicieli i spadkobierców właścicieli budynków, wyzutyh z prawa własności nieruchomości na podstawie dekretu. Dowody z pełnej treści odpisów aktów notarialnych powinny stanowić podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w zakresie ważności wszystkich aktów notarialnych oraz ekwiwalentności świadczeń za nabywane roszczenia do nieruchomości. Ustalenie ważności czynności prawnych dokonywanych w formie aktów notarialnych ma istotne znaczenie dla wykazania następstwa prawnego po dawnych współwłaścicielkach hipotecznych, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy administracyjnej z wniosku dekretowego.

Organ powinien również poddać pod rozagę zasadność wystąpienia z wnioskiem do prokuratora (w trybie art. 7 k.p.c.) o ewentualne wytoczenie powództw w trybie art. 58 k.c. do sądu powszechnego. Na marginesie podnieść należy, że na bezwzględną nieważność czynności prawnej może powołać się każdy, czyj interes narusza funkcjonująca w obrocie prawnym umowa dotknięta sankcją nieważności. W świetle art. 58 § 2 k.c. istotne jest zweryfikowanie, czy nie doszło do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń między stronami umów, na podstawie których każdorazowo dochodziło do sprzedaży praw i roszczeń przedmiotowej nieruchomości, a stąd czy są podstawy do uznania ich za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji za nieważne.

Po czwarte, organ ponownie rozpatrując przekazaną mu sprawę powinien zapewnić udział w postępowaniu wszystkim stronom tego postępowania, w szczególności właścicielom

wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, którzy zostali dotychczas pominięci w postępowaniu.

Na marginesie należy wskazać, że istotne znaczenie w sprawie ma również kwestia przywrócenia terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej. Decyzją z dnia kwietnia 1948 r. Prezydent m.st. Warszawy przywrócił dawnej właścicielce nieruchomości termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 12. Termin, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu, jest jednak terminem prawa materialnego, a nie procesowego. Termin ten ma charakter prekluzyjny, wobec czego jego upływ powoduje wygaśnięcie roszczenia. Nie mają do niego zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące przywrócenia terminu (uchwała NSA z dnia 14 października 1996 r., sygn. OPK 16/95, ONSA 1997/2/56). W świetle orzecznictwa sądów administracyjnych decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia kwietnia 1948 r. przywróceniu terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej może być w związku z tym obciążona wadą kwalifikowaną, skutkującą nieważnością tej decyzji.

9. Strony postępowania rozpoznawczego

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości. (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. M S właścicieli wyodrębnionych lokali (K G , W K , M K, M J, R N, P C , J C , S D B oraz nabywców praw i roszczeń dekretowych (J P M K oraz P sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w W Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu został uznany za stronę niniejszego postępowania na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

10. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4a, pkt 4b oraz pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia października 2008 r., nr i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

Przewodniczący Komisji
Patryk Jaki

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa,
2. M S
3. K G
4. W K
5. M K
6. M J
7. R N
8. P C
9. J C
10. S D B
11. J P
12. M K
13. P sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w W
14. Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu.

